

## Рынок жилой недвижимости в России и его перспективы

А.В. Болденков<sup>1а</sup>, О.А. Лисути<sup>2б</sup>, Е.В. Трусевич<sup>3с</sup>, А.И. Волошин<sup>4д</sup>

<sup>1</sup> ПАО «Ростелеком», ул. Лазурная, 1, Барнаул, Россия

<sup>2</sup> Алтайский государственный университет, пр. Ленина, 61, Барнаул, Россия

<sup>3</sup> Братский государственный университет, ул. Макаренко, 40, Братск, Россия

<sup>4</sup> Институт экономики и управления Крымского федерального университета им. В.И. Вернадского, пр. Вернадского, 4, Симферополь, Россия

<sup>а</sup> boldenkov.88@mail.ru, <sup>б</sup> oleglisutin1982@gmail.com, <sup>с</sup> joint@brstu.ru, <sup>д</sup> alexvl77@mail.ru

Статья поступила 25.04.2024, принята 29.05.2024

*Рынок жилой недвижимости является структурной единицей всей экономики страны, при помощи которой происходит реализация социальных и экономических функций, стимулирование субъектов предпринимательской деятельности – участников рынка и смежных с ним отраслей. Рынок недвижимости в условиях турбулентности экономики – это одна из проблем, подлежащая изучению современной экономической наукой. Актуальность исследования обусловлена рядом факторов, определяющих жилую недвижимость как одну из базовых потребностей человека, как способ приумножения (инвестиции) или накопления средств населения. Целью проводимого исследования является изучение рынка жилой недвижимости, в том числе теоретических аспектов, фундаментальных факторов, оказывающих на него влияние и, как следствие, дающих понимание ближайших перспектив. В работе применялись общенаучные методы – анализ, синтез, сравнение. В целях формирования авторского мнения был проанализирован ряд работ отечественных авторов о перспективах рынка жилой недвижимости, опубликованных в 2023 г. В исследовании обозначены ключевые факторы, оказывающие влияние на рынок жилой недвижимости – обеспеченность населения жильем, спрос на жилые помещения и динамика их стоимости, уровень привлекательности жилой недвижимости как формы инвестиций, численность и уровень доходов населения России, динамика изменения цен и курса рубля по отношению к иностранной валюте, уровень долговой нагрузки населения, степень участия отрасли в экономике государства. В результате проведенного анализа авторы прогнозируют в ближайшей перспективе замедление темпов роста и возможное снижение стоимости жилья. Исследование носит прикладной характер и имеет дальнейшие перспективы проработки.*

**Ключевые слова:** рынок недвижимости; жилищная недвижимость; население; Российская Федерация; перспективы.

## The residential real estate market in Russia and its prospects

A.V. Boldenkov<sup>1а</sup>, O.A. Lisutin<sup>2б</sup>, E.V. Trusevich<sup>3с</sup>, A.I. Voloshin<sup>4д</sup>

<sup>1</sup> PJSC Rostelecom; 1, Lazurnaya St., Barnaul, Russia

<sup>2</sup> Altai State Pedagogical University; 61, Lenin Pros., Barnaul, Russia

<sup>3</sup> Bratsk State University; 40, Makarenko St., Bratsk, Russia

<sup>4</sup> Institute of Economics and Management of Crimean Federal University named after V.I. Vernadsky; 4, Vernadsky Ave., Simferopol, Russia

<sup>а</sup> boldenkov.88@mail.ru, <sup>б</sup> oleglisutin1982@gmail.com, <sup>с</sup> joint@brstu.ru, <sup>д</sup> alexvl77@mail.ru

Received 25.04.2024, accepted 29.05.2024

*The residential real estate market is a structural unit of the country's economy, through which social and economic functions are implemented, and business entities - market participants and related industries are stimulated. The study of the real estate market in conditions of economic turbulence is one of the problems that needs to be studied in modern economic thought. The relevance of the study is determined by a number of factors: basic human needs, residential real estate can be presented as a method of increase (investment) and a goal for accumulating funds of the population. The purpose of the research is to study the residential real estate market, including its theoretical aspects, fundamental factors influencing it and, as a result, understanding its immediate prospects. The work used general scientific methods: analysis, synthesis, and comparison. In order to form an opinion, a number of works by domestic authors published in 2023 on the prospects of the residential real estate market were analyzed. The study identified key factors influencing the residential real estate market: the provision of housing for the population, the demand for housing and the dynamics of its cost, the level of attractiveness of residential real estate as a form of investment, the size of the Russian population and its income level, the dynamics of changes in prices and the ruble exchange rate against foreign currency, the level of debt burden of the population, the degree of participation of the industry as a whole in the state's economy. As a result of data analysis, the authors predict a slowdown in the growth rate of housing costs and a possible decrease in prices in the near future. The research carried out is of an applied nature, which has further prospects for development.*

**Keywords:** real estate market; residential real estate; population; Russian Federation; prospects.

Рынок жилой недвижимости играет одну из ключевых ролей в развитии как социальной, так и экономической составляющей государства. Это обусловлено тем, что жилье обеспечивает удовлетворение одной из базовых потребностей человека, а процессы, протекающие на рынке недвижимости, являются зеркальным отражением работы связанных с ним рынков — финансового, услуг, факторов производства, труда.

Актуальность изучения тематики современного состояния рынка недвижимости и возможных его перспектив обусловлена рядом факторов, а именно:

1. *Наличие жилья — это базовая потребность человека.* Основываясь на теории А. Маслоу, где выстроены человеческие потребности в виде иерархической пирамиды — физиологические потребности, защищенность и безопасность, потребности социального характера, признание и уважение, самореализация, — наличие жилья, наравне с пищей, является ключевой потребностью. Также отметим, что вопрос наличия жилья у человека всегда стоял остро, вне зависимости от политического устройства страны. Отдельной категорией являются молодые кадры и семьи. Одна из основных статей затрат молодого специалиста на первоначальном этапе — это затраты на оплату жилья [1].

2. *Недвижимость как инструмент для сохранения и приумножения средств населения.* Инвестиции в недвижимость — это классический вариант инвестиций («пассивный вариант»). Фактически инвестор приобретает объект недвижимости с перспективой роста ее стоимости на рынке, при этом возможно получение сопутствующего дохода в виде арендных платежей [2].

3. *Для жителей России жилая недвижимость — одна из целей накопления средств.* Основываясь на результатах исследования, проведенного в конце 2023 г. сервисами «Работа.ру» и «СберСтрахование жизни», установлено, что 48 % респондентов откладывали денежные средства для сбережения, из которых:

- 39 % — на путешествие;
- 24 % — на ремонт;
- 18 % — на подарки друзьям и родным;
- 17 % — на лечение и оздоровление;
- 12 % — на покупку недвижимости [3; 4].

Представим некоторые результаты уже проведенных исследований отечественных авторов по вопросу перспектив рынка недвижимости, опубликованных в 2023 г.

1. В.Н. Бердникова в работе «Влияние демографических процессов на развитие локальных рынков жилой недвижимости» отмечает, что в условиях неопределенности и макроэкономиче-

ских рисков население склонно сохранять свои сбережения, инвестируя в недвижимость, что провоцирует ажиотажный рост стоимости жилой недвижимости повсеместно — как в «растущих», так и в «сжимающихся» городах [5].

2. И.С. Шелудяков, Е.Н. Лебедева (Красса) в работе «Рынок жилой недвижимости: тенденции и перспективы развития» выражают мнение, что кризисные условия функционирования определяют изменение уровня спроса и снижение доступности жилья, что формирует необходимость стимулирования покупательской активности граждан. В связи с этим ключевые перспективы развития рынка выстраиваются как с учетом текущих тенденций и адаптацией под реалии функционирования, так и с возможностью расширения и продления льготных условий, внедрения дополнительных стимулирующих инструментов [6].

3. А.М. Демченко, Н.А. Иванова в труде «Обзор ситуации на рынке недвижимости» отмечают тот факт, что в жилом сегменте возможно некоторое замедление роста цен при сохранении общей тенденции к увеличению стоимости квадратного метра. Снизится доля сделок с привлечением ипотечных кредитов [7].

Синтезируя приведенные данные, можно сделать вывод о том, что прогнозируется и дальнейший рост стоимости жилой недвижимости.

*Целью проводимого исследования является* изучение ключевых факторов, оказывающих влияние на рынок недвижимости и формирование общего представления о его перспективах.

*Задачи проводимого исследования:*

а) Формирование теоретических основ, характеризующих понятие «рынок недвижимости» и ключевые этапы его становления в Российской Федерации.

б) Консолидация мнений российских авторов о перспективах рынка недвижимости в ближайшие годы.

в) Выявление основополагающих факторов, оказывающих влияние на стоимость жилой недвижимости.

г) Формирование видения дальнейшей ситуации на рынке жилой недвижимости.

Объектами исследования являются рынок жилой недвижимости и факторы, оказывающие влияние на стоимость жилья.

Ключевыми методами проводимого авторами исследования являются общенаучные методы — анализ, с помощью которого проводится изучение теоретических основ и каждого отдельно взятого фактора, оказывающего влияние на рынок недвижимости; синтез — при помощи данного метода проводится консолидация полученных дан-

ных в результате анализа; сравнение — при использовании данного метода происходит сопоставление полученной информации с целью формирования вывода.

Введем само понятие «рынок недвижимости» как совокупность сделок с недвижимостью, потока информации, касающейся таких сделок, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений [8].

Свое развитие рынок недвижимости получил с развалом СССР в начале 90-х гг. XX в., с приватизации. До начала периода приватизации жители получали жилую недвижимость по социально-жилищному договору от государства, а точнее, в большинстве случаев жилье распределялось через предприятия, на которых работали граждане. Если в общем охарактеризовать рынок недвижимости в современной России, то его можно укрупненно разделить на два этапа:

1. 1990-е гг. — на рынке было большое количество «серых схем», в связи с чем рынок можно охарактеризовать как высокорисковый.

2. 2000-е гг. — формирование «цивилизованного» рынка, который характеризуется привлечением квалифицированных посредников (риелторов), нотариусов, оценщиков; активное использование такого механизма, как ипотечное страхование [9–11].

Рынок жилой недвижимости делится на первичный и вторичный.

*Вторичный рынок* — это реализация жилья в уже действующих (построенных) домах. Отметим ключевые, по мнению авторов, положительные и отрицательные стороны данного рынка:

а) Отрицательные — относительно изношенные коммуникации и риски, связанные с недобросовестностью одной из сторон (например, наличие наследников, задолженность по коммунальным платежам и т. д.).

б) Положительные — возможность заселения в жилье сразу после его покупки, более низкая цена относительно нового жилья.

*Первичный рынок* — это реализация жилых помещений от строительной компании. Также выделим положительные и отрицательные стороны данного вида рынка:

а) Отрицательные — ожидание окончания строительства и сдачи дома, высокая стоимость жилья.

б) Положительные — новые и современные коммуникации и сети, возможность выбора жилья с момента начала строительства [12; 13].

Проведем анализ основополагающих, по мнению авторов, внутренних и внешних факторов, оказывающих влияние на стоимость жилья на рынке недвижимости:

1. *Обеспеченность жильем населения.* Одним из по-

казателей социальной защиты населения и развития общества является жилищная обеспеченность.

По данным информационного портала *Statista* приведем первую десятку государств мира по обеспеченности населения жилой недвижимостью (показатель считается как соотношение численности населения государства к общему количеству жилых объектов) по состоянию на 2022 г. [14].

**Таблица 1.** Обеспеченность жильем на тысячу населения

Государство	Количество жилых объектов на 1 тыс. жителей страны
Хорватия	604.46
Болгария	585.33
Португалия	579.39
Франция	548.41
Испания	547.82
Германия	518.01
Бельгия	488.8
Норвегия	486.21
Чехия	479.72
Россия	473.0

Из табл. 1 можно сделать вывод, что наибольшая обеспеченность жильем отмечается в Хорватии — 604.46 жилых объектов на тысячу жителей, наименьший показатель у России — 473 объекта.

Основываясь на информации ВЦИОМ, представим данные, характеризующие обеспеченность жильем россиян в разрезе прав на недвижимость на конец 2023 г. [15].



**Рис. 1.** Обеспеченность жильем населения (в разрезе права)

Подавляющее большинство жителей Российской Федерации обеспечены собственным жильем — 79 %, на прочие категории права приходится в общей сложности 13 %.

Синтезируя данные табл. 1 и рис. 1, можно сделать вывод об обеспеченности жителей России жилыми помещениями.

2. *Наличие спроса.* Одним из ключевых факторов формирования стоимости на рынке является соотношение спроса и предложения. Основываясь на

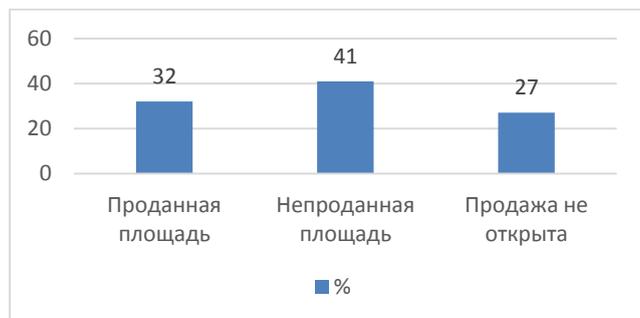
аналитике Центра Дом.рф и Росстата, проанализируем соотношение спроса и предложения на примере рынка первичной жилой недвижимости [16].

**Таблица 2.** Объем построенного и купленного нового жилья, млн м<sup>2</sup>

Период, годы	Объем построенного нового жилья	Объем купленного жилья на первичном рынке	Разница между объемом построенного и купленного жилья
2021	92.6	81	+11.6
2022	102.7	76	+26.7
2023	108.0	104	+4
Итого	303.3	261	+42.3

Представленные данные свидетельствуют о том, что на рынке нового жилья предложение превышает спрос в общей сложности на 42.3 млн м<sup>2</sup> за наблюдаемый период. Тенденция превышения спроса над предложением прослеживается во всех анализируемых периодах, что, по мнению авторов, может служить показателем затоваривания рынка нового жилья.

В подтверждение ситуации, характеризующей затоваривание рынка в целом по Российской Федерации, на примере рынка новостроек представим данные, характеризующие ситуацию по реализации в строящихся жилых домах по состоянию на декабрь 2023 г. на основании данных Единой информационной системы жилищного строительства [17].

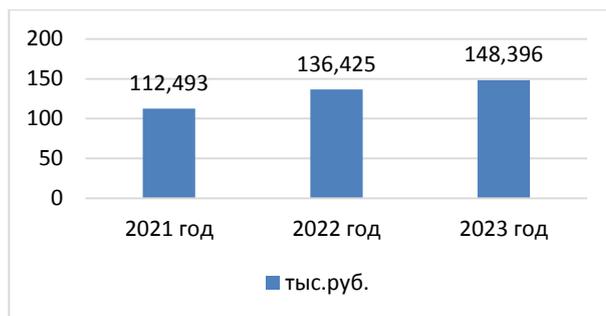


**Рис. 2.** Реализация квартир в строящихся домах

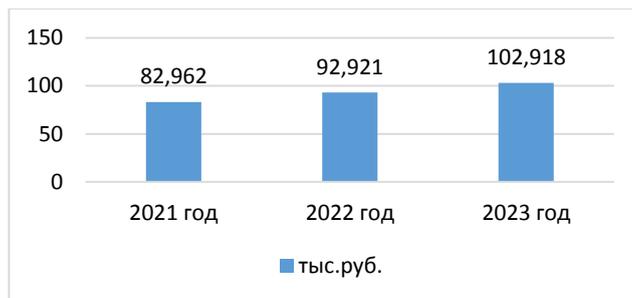
По состоянию на декабрь прошедшего года показатель проданного жилья в строящихся домах составил 32 %, при этом не проданная площадь составляет 41 % от общей застройки.

**3. Стоимость жилья.** Проанализируем стоимость жилья на первичном и вторичном рынке в Российской Федерации на основании фактически проведенных сделок (данные СберИндекс) по состоянию на декабрь анализируемого периода [18].

Из данных рис. 3 можно сделать вывод о положительной динамике стоимости квадратного метра на первичном рынке жилья с 112.493 тыс. р./м<sup>2</sup> в 2021 г. до 148.396 тыс. р./м<sup>2</sup>. Прирост составил 31.92 %.



**Рис. 3.** Стоимость жилья на первичном рынке



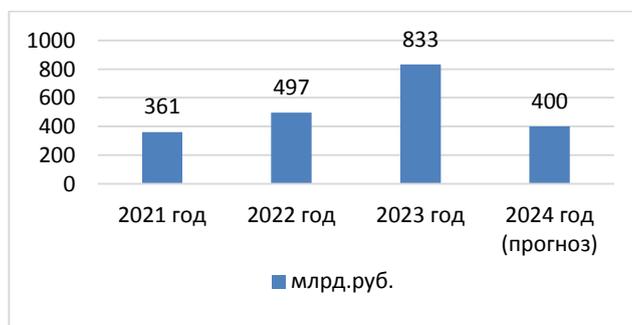
**Рис. 4.** Стоимость жилья на вторичном рынке

Стоимость жилых помещений на вторичном рынке также показывает рост за период 2021–2023 гг. с 82.962 тыс. р./м<sup>2</sup> до 102.918 тыс. р./м<sup>2</sup>. Прирост составил 24.05 %.

Синтезируя данные рис. 3 и 4, можно сделать вывод о том, что средний прирост стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья в 2023 г. относительно 2021 г. составил 28 %.

**4. Жилая недвижимость как форма инвестиций.** Условия неопределенности развития как мировой экономики, так и национального экономического пространства формируют у населения представления о необходимости сохранения собственного капитала. Классической формой сохранения капитала у частного инвестора выступает жилая недвижимость.

По данным IBC Real Estate, 2023 г. стал рекордным по объемам инвестиций в российскую недвижимость. Представим данные по объему инвестиционных сделок в России с учетом прогноза IBC Real Estate на 2024 г.



**Рис. 5.** Объем инвестиционных сделок

За рассматриваемый период объем фактических инвестиционных сделок вырос с 361 млрд р. в 2021 г. до 833 млрд р., темп прироста составил

130.75 %. Однако стоит отметить, что прогнозный показатель на 2024 г. составляет 400 млрд р., т. е. относительно сопоставим с показателями 2021 и 2022 гг. [19].

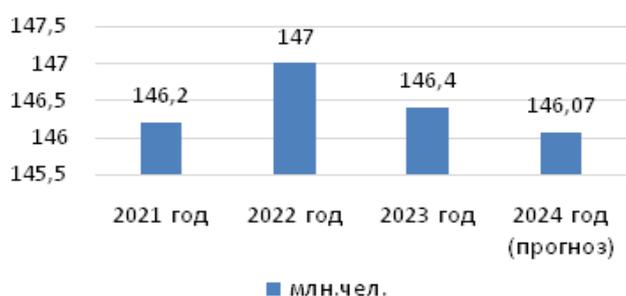
Проведем анализ структуры инвестиций в недвижимость в части сегментов рынка за 2021–2023 гг.

**Таблица 3.** Объем инвестиций по сегментам рынка, млрд р.

Сегмент рынка	2023 г.	2022 г.	2021 г.
Торговые комплексы	325	47	23
Жилая недвижимость	263	220	188
Офисные здания	136	94	57
Объекты складской инфраструктуры	53	82	74
Гостиничные комплексы	54	18	8
Многофункциональные комплексы	2	33	14

За анализируемый период нет единого лидера среди представленных сегментов по объему инвестиций. В частности, в 2022 и 2021 гг. безусловным лидером по объему инвестиций была жилая недвижимость с показателями 220 и 188 млрд р. соответственно, однако в 2023 г. данный сегмент занял 2-е место по объему вложенных средств – 263 млрд р., уступив такой категории, как торговые комплексы с показателем 325 млрд р., т. е. в целом происходит переориентация рынка недвижимости в сторону таких направлений, как торговые комплексы, офисные здания, гостиничные комплексы.

5. Численность населения. Ключевое назначение жилой недвижимости – это проживание в ней населения. Основываясь на данных статистики, приведем данные о численности населения Российской Федерации за период 2021–2024 гг. (прогноз).



**Рис. 6.** Численность населения России

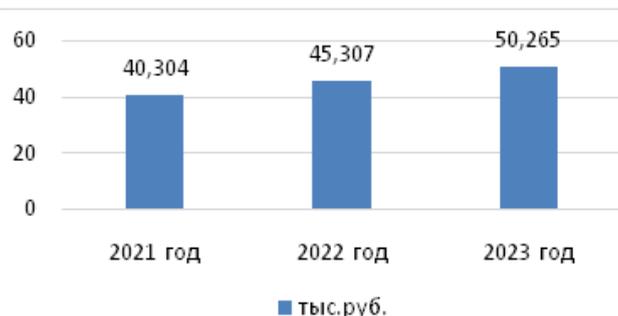
**Таблица 4.** Средний уровень потребительских цен в России, 2021–2023 гг.

Показатель	Годы			Темп прироста в 2023 г. относительно 2021 г., %
	2021	2022	2023	
Усредненный показатель потребительских цен на отдельные виды продовольственных товаров, р./кг	299.63	358.50	377.06	25.8
Усредненный показатель потребительских цен на отдельные виды непродовольственных товаров, р./шт.	4 962.59	5 415.93	5 690.25	14.7
Усредненный показатель потребительских цен на отдельные виды услуг, р./услуга	1 039.60	1 151.15	1 316.35	26.6

Из рис. 6 можно сделать вывод об уменьшении численности населения страны с 146.2 млн чел. в 2021 г. до 146.07 млн чел. (средний прогнозный вариант Росстата), т. е. отмечается отрицательная динамика (–0.13 млн чел.).

6. Доходы населения. Доходы населения – это один из ключевых показателей, от которого напрямую зависит уровень потребления и сбережения населения.

Представим уровень среднедушевого дохода населения России за 2021–2023 гг.



**Рис. 7.** Среднедушевой доход населения

Отмечается рост среднедушевого дохода населения в 2023 г. по отношению к 2021 г. на 9.961 тыс. р., темп прироста составляет 24.7 %.

7. Уровень потребительских цен и курс национальной валюты. Одним из наиболее отслеживаемых показателей в экономике выступает уровень цен. Средний уровень цен представляет собой средневзвешенную стоимость услуг и различных товаров в экономике.

Консолидируем данные статистики по средним потребительским ценам в Российской Федерации в части средних показателей цен на отдельные категории продовольственных и непродовольственных товаров, на отдельные виды услуг.

В табл. 4 мы видим положительный темп прироста среднего уровня цен в 2023 г. по всем категориям от 14.7 до 26.6 %. Средний уровень прироста составляет 22.4 %.

Курс национальной валюты — это один из показателей, характеризующих состояние экономики государства. Отметим три ключевых фактора, влияющих на валютный курс рубля — соотношение спроса и предложения на валютной бирже; политика государства и Банка России; политическая и экономическая ситуация, сложившаяся в мире.

Используя данные Центрального банка на конец декабря соответствующего года, проведем анализ курса рубля к одной из мировых резервных валют — доллару США.

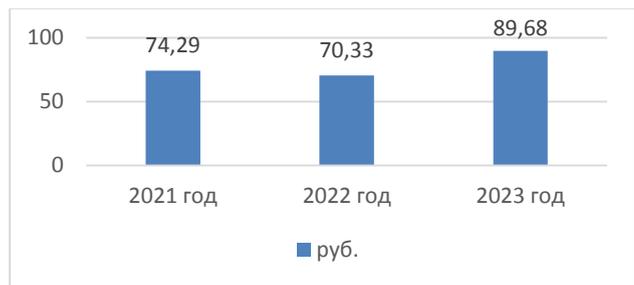


Рис. 8. Курс доллара США по отношению к рублю

Представленные данные характеризуют рост курса доллара США по отношению к российскому рублю, темп прироста в 2023 г. относительно 2021 г. составил 20.7 %.

8. *Уровень закредитованности населения и доступность ипотеки.* Основываясь на информации Центра Дом.рф, представим аналитические данные, характеризующие структуру сделок с жилой недвижимостью на вторичном рынке и на рынке новостроек за счет собственных средств и ипотечного кредитования за последние три года [16].

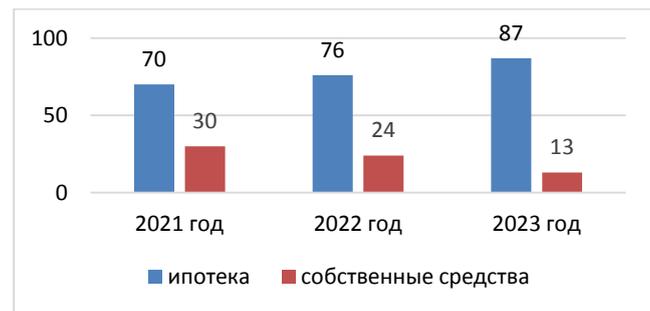


Рис. 9. Структура сделок на первичном рынке, %

Количество сделок на первичном рынке с использованием ипотечного кредитования на первичном рынке жилья показывает тенденцию к росту за весь анализируемый период. Темп прироста составляет 24.3 % [20].

На вторичном рынке большинство сделок за период 2021–2023 гг. проводилось за счет собственных средств, однако стоит отметить положительную динамику, связанную с использованием ипотечного кредитования, темп прироста таких сделок составил 14.3 %.

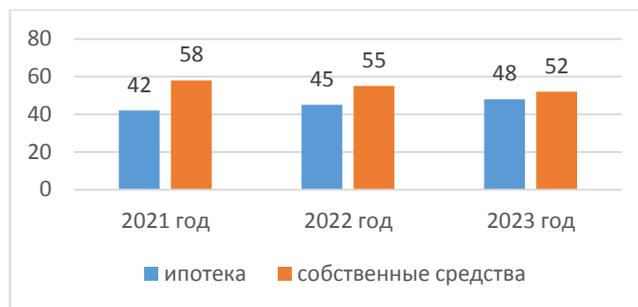


Рис. 10. Структура сделок на вторичном рынке, %

Синтезируя данные о количестве сделок с использованием ипотеки на первичном и вторичном рынке, можно сказать о среднем приросте таких сделок на 19.3 %.

Большинство сделок на рынке нового жилья и около половины на вторичном рынке происходит с использованием заемных средств (ипотека). Этот факт связан с различными обстоятельствами, в том числе с доступностью ипотеки для широкого слоя населения. С 1 марта 2024 г. доступность ипотеки снижается. Это связано с ухудшением общих стандартов жилищного кредитования. В 2023 г. в два раза увеличилось количество закредитованных лиц, уровень долговой нагрузки которых 80 % и более, что может повлечь за собой большое количество невозврата кредитных средств. В результате чего Центральный банк ввел дополнительные коэффициенты риска и надбавки как на жилье на первичном рынке, так и на вторичном, что должно снизить доступность ипотечного займа для жителей с большой долговой нагрузкой.

На основании данных Банка России проанализируем общую закредитованность населения Российской Федерации за 2021–2023 гг. (по состоянию на 1 ноября соответствующего года).

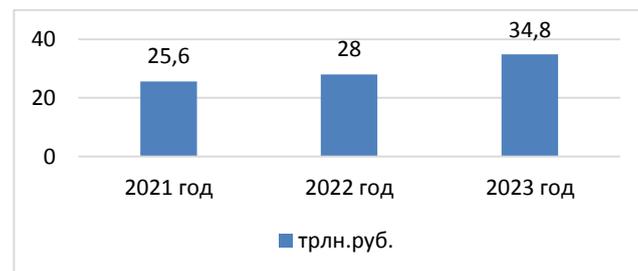


Рис. 11. Кредитный портфель населения

Из рис. 11 можно сделать вывод о росте кредитного портфеля (закредитованности) населения страны. Его рост в 2023 г. относительно 2021 г. составил 9.2 трлн р., темп прироста равен 35.94 %.

В целом в связи с ростом долговой нагрузки граждан можно высказать предположение о снижении количества выдаваемых ипотечных займов в 2024 г.

При этом подчеркнем важность ипотечного страхования для строительной отрасли. На Мосбирже торгуются три крупные строительные ком-

пании, такие как ЛСР, ПИК и «Самолет». Эти компании можно назвать лидерами рынка по объему ввода в эксплуатацию нового жилья. Компанию «Эталон» в скором времени тоже можно ожидать в рейтинге компаний, так как она быстро набирает обороты. В структуре продаж данных компаний ипотека играет большую роль:

- 1) «Самолет» с помощью ипотеки продает около 80 % своих квартир;
- 2) ПИК около 76 %;
- 3) ЛСР около 74 %;
- 4) «Эталон» приближается к 58 % продаж своих квартир с помощью ипотеки [15].

9. *Участие рынка недвижимости в экономике страны.* Рынок недвижимости занимает весомую позицию в экономике Российской Федерации. Основываясь на статистике, представим данные о вкладе таких категорий, как строительство и операции с недвижимостью, в валовый внутренний продукт страны.

**Таблица 5.** Участие строительства и операций с недвижимостью в ВВП, %

Сегмент рынка	2021 г.	2022 г.	2023 г.	Темп прироста
Строительство	4.6	3.1	5.0	8.7
Операции с недвижимостью	8.9	10.6	10.5	17.9

По данным табл. 5 можно сделать вывод об увеличении значимости рынка недвижимости в экономике страны, в частности, темп прироста в 2023 г. по отношению к 2021 г. в строительстве составил 8.7 %, а в категории «операции с недвижимостью» – 17.9 %. Средний темп прироста равен 13.3 %.

Консолидируем данные проведенного исследования с целью выявления текущих тенденций на рынке жилой недвижимости и степени влияния на него различных факторов:

1. *Жители России обеспечены жильем*, что подтверждается данными исследования Statista, где Российская Федерация входит в десятку государств мира по количеству жилых помещений на тысячу жителей, также, по данным ВЦИОМ, среди респондентов около 80 % обеспечены собственным жильем. Обозначенный фактор является одним из показателей, оказывающих влияние на замедление роста цен на жилую недвижимость.

2. *Конъюнктура, сложившаяся на рынке жилой недвижимости* (на примере рынка новостроек). Данные Дом.рф, Росстата свидетельствуют о превышении предложения над спросом на рынке за весь анализируемый период – за весь период было не реализовано 42.3 млн м<sup>2</sup>. Ситуация, характеризующая затоваренность рынка, подтверждается информацией, отраженной в Единой информационной системе жилищного строительства, где

по состоянию на конец 2023 г. около 41 % новостроек не проданы. Представленные данные оказывают влияние на замедление роста стоимости жилья.

3. *Рост стоимости жилья, переориентация предпочтений инвесторов в разрезе рынка недвижимости.* Данные СберИндекс свидетельствуют о росте стоимости жилья во всех сегментах рынка: на рынке новостроек темп прироста стоимости 1 м<sup>2</sup> в 2023 г. относительно 2021 г. равен 31.92 %, на вторичном рынке – 24.05 %. Средний темп прироста в 2023 г. составил 28 %. По информации IBC Real Estate, в 2023 г. произошла переориентация предпочтений инвесторов от жилой недвижимости к торговой, а в 2024 г. прогнозируется снижение объема инвестиций в недвижимость в целом. При этом жилая недвижимость занимала лидирующие позиции на протяжении 2021–2022 гг. Обозначенные факторы также оказывают влияние на замедление темпов роста жилой недвижимости.

4. *Снижение общей численности населения.* По данным Росстата, в 2024 г. прогнозируется уменьшение численности населения страны на 0.13 млн чел., а житель страны – это основной потребитель, который формирует спрос на рынке жилой недвижимости. Уменьшение численности населения – это фактор, способствующий замедлению роста цен.

5. *Среднедушевые доходы, уровень потребительских цен, курс национальной валюты.* Данные статистики свидетельствуют о росте среднедушевых доходов населения в 2023 г. относительно 2021 г. – темп прироста равен 24.7 %. Также за анализируемый период произошел рост цен на товары и услуги от 14.7 до 26.6 % (средний темп прироста составляет 22.4 %). Используя сравнительный метод, можно сделать вывод о том, что прирост среднедушевого дохода населения практически нивелирован средним приростом уровня потребительских цен – рост доходов над расходами составляет 2.3 %, а средний прирост стоимости 1 м<sup>2</sup> жилой площади составил 28 %. Снижение уровня доходов также подтверждается тем количеством иностранной валюты, которое житель может приобрести на свой среднедушевой доход. На примере долларов США, в 2021 г. житель России мог приобрести 1.84 тыс. дол. США, в 2023 г. – 1.78 тыс. дол. США, т. е. уменьшение составило 0.06 тыс. дол. США. Снижение доходов населения – это фактор, непосредственно оказывающий влияние на замедление роста стоимости объектов недвижимости.

6. *Долговая нагрузка населения.* По данным Банка России, кредитный портфель населения в 2023 г. вырос относительно 2021 г. на 35.94 %, объем сделок с привлечением ипотечного кредитования как на рынке новостроек, так и на вторичном рынке недвижимости показывает прирост в среднем на 19.3 %, а в связи с тем, что с 1 марта 2024 г. Цен

тральный банк ввел дополнительные ограничительные меры по выдаче ипотеки, данный фактор должен оказать сдерживающее влияние на рост цен.

7. Рост значения строительной отрасли в экономике страны позволяет сделать вывод о том, что правительство продолжит ее поддерживать, что, по мнению авторов, будет способствовать росту предложения на рынке недвижимости (в сегменте нового жилья), что также окажет сдерживающее влияние на рост цен.

Проведенное исследование показало трансформацию рынка недвижимости от высокорискового в 90-х гг. XX в. к «цивилизованному» в XXI в. Представлены теоретические аспекты, характеризующие рынок недвижимости, обозначены внутренние и внешние факторы, оказывающие

#### *Литература*

1. Болденков А.В., Лисукин О.А. Трудовые ресурсы Алтайского края: сущность, проблемы, перспективы // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2020. № 4 (42). С. 9-18.
2. Болденков А.В., Лисукин О.А., Трусевич Е.В. Анализ форм сбережений (инвестиций) денежных средств населения в условиях санкционного давления // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2023. № 4 (54). С. 15-22.
3. Официальный сайт «Работа.ру» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.rabota.ru> (дата обращения: 01.04.2024).
4. Официальный сайт «Сбер Страхование жизни» [Электронный ресурс]. URL: <https://sberbankins.ru> (дата обращения: 25.03.2024).
5. Бердникова В.Н. Влияние демографических процессов на развитие локальных рынков жилой недвижимости // Beneficium. 2023. № 3 (48). Р. 13-20.
6. Шелудяков И.С., Лебедева (Красса) Е.Н. Рынок жилой недвижимости: тенденции и перспективы развития // Дневник науки. 2023. № 3 (75). С. 41.
7. Демченко А.М., Иванова Н.А. Обзор ситуации на рынке недвижимости // Экономика и управление: проблемы, решения. 2023. Т. 3, № 12 (141). С. 141-148.
8. Загитова Л.Р. Риски на рынке недвижимости в России на современном этапе // Учен. записки Казанского филиала «Рос. гос. ун-та правосудия». 2023. Т. 19. С. 196-200.
9. Мельникова Ю.В., Лажаннин Ю.В. Разработка математической модели анализа и прогнозирования конъюнктуры российского рынка недвижимости // Вестн. Алтайской акад. экономики и права. 2022. № 3-1. С. 76-82.
10. Михалева Э.А. Современные тенденции рынка недвижимости России // Инновационное развитие экономики: тенденции и перспективы. 2023. Т. 2. С. 203-210.
11. Бикташева В.А., Подковырина К.А. Влияние санкций западных стран на ценообразование рынка недвижимости России // Аллея науки. 2023. Т. 1, № 4 (79). С. 42-49.
12. Захаров В.А. Роль и значение рынка недвижимости и ипотеки в современных рыночных отношениях в России // Науч. лидер. 2021. № 35 (37). С. 72-75.
13. Учинина Т.В., Алмаев Н.О. Анализ и прогноз ситуации на первичном рынке многоэтажной жилой недвижимости Российской Федерации в 2022-2023 годах на фоне пандемии коронавируса COVID-19 // Образование и наука в современном мире. Инновации. 2022. № 3 (40). С. 146-150.
14. Официальный сайт «Statista» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.statista.com> (дата обращения: 01.03.2024).
15. Официальный сайт «ВЦИОМ» [Электронный ресурс]. URL: <https://wciom.ru> (дата обращения: 30.03.2024).
16. Официальный сайт «ДОМ.РФ» [Электронный ресурс]. URL: <https://дом.рф> (дата обращения: 10.04.2024).
17. Официальный сайт «Единой информационной системы жилищного строительства» [Электронный ресурс]. URL: <https://наш.дом.рф/> (дата обращения: 10.03.2024).
18. Официальный сайт «СберИндекс» [Электронный ресурс]. URL: <https://sberindex.ru/ru> (дата обращения: 30.03.2024).
19. Официальный сайт «ЕМИСС государственная статистика» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.fedstat.ru/> (дата обращения: 12.03.2024).
20. Официальный сайт «Центральный банк РФ» [Электронный ресурс]. URL: <https://cbr.ru> (дата обращения: 01.04.2024).